

大阪狭山市市街化調整区域における地区計画の運用ガイドライン

令和4年（2022年）12月

大 阪 狭 山 市

目 次

1. 改定の背景と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. 市街化調整区域における地区計画とは・・・・・・・・	1
3. 市街化調整区域におけるまちづくりの基本的な考え方・・・・・・・・	2
4. 地区計画の提案にあたっての留意点・・・・・・・・	2
5. 地区計画の対象外区域・・・・・・・・・・・・・・・・	4
6. 地区計画において定める内容・・・・・・・・・・・・	5
7. 地区住民の合意形成等の推進及び地区計画の提案について・・・・・・・・	6
8. 手続き全体の流れについて・・・・・・・・・・・・	8
9. 各種手続きにおける必要書類 ・・・・・・・・・・・・	9
10. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の方針と基本事項・・	13
11. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の類型・・・・・・・・	23
12. 用途別の地区施設及び建築物等に関する事項・・・・・・・・・・・・	24
13. ～16. 附則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	28
資 料 編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	29
①大阪狭山市都市計画提案手続要領	
大阪狭山市都市計画提案手続要領 様式集	
②大阪狭山市都市計画提案検討会議設置要領	
③大阪狭山市地区まちづくり推進要領	
大阪狭山市地区まちづくり推進要領 様式集	
④登録まちづくり協議会 参考様式集	

大阪狭山市市街化調整区域における地区計画の運用ガイドライン

1. 改定の背景と位置づけ

都市計画法第7条では、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域（既に市街化を形成している区域及び概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）との区分を定めることができる。（以下「区域区分制度」という。）と規定されており、これまで区域区分制度は、豊かなみどりや営農環境の維持保全と計画的な公共施設整備による良好な市街地形成等を図る上で、大きな効果を発揮してきました。一方で、将来的な人口減少・少子高齢化社会の進行や急速な社会経済状況変化により、都市における土地利用のあり方も変化しています。特に、市街化調整区域においては、農地の減少や休耕地・空地・空家の増加、地域・集落の活力の低下などが懸念されていることから、「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつも、地域資源や既存ストック、交通アクセスの状況など、地域のポテンシャルを活用することで、農地やみどりとの共生を図りながらも、地域が直面している課題に対応できるよう、計画的かつ良好な土地利用の誘導を図る必要があります。

本市においては、市街化調整区域において、地域の状況に応じた計画的かつ良好な地区レベルの土地利用を誘導するため、平成15年（2003年）7月に市街化調整区域における地区計画のガイドラインを策定し、旧ガイドラインは平成29年（2017年）4月に改定を行ったところです。その後、令和2年（2020年）10月には南部大阪都市計画区域マスタープランの改定、令和3年（2021年）3月には、大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインが改定され、南部大阪都市計画区域における市街化調整区域の土地利用の方針が示されました。また、令和3年（2021年）3月には第五次大阪狭山市総合計画の策定により、市のめざすべき将来像を定め、令和4年（2022年）3月には大阪狭山市都市計画マスタープランの改定を行い、将来都市構造と土地利用の方針を定めました。

本ガイドラインは、これらを踏まえたうえで、市街化調整区域における地域の状況や特性、土地利用のポテンシャル等に応じた、地区計画制度を運用するにあたっての判断基準とするとともに、上位関連計画や都市計画マスタープランに示す土地利用の方針と整合した土地利用を形成するための方針となるよう改定するものです。

2. 市街化調整区域における地区計画とは

地区計画とは、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的に、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」です。地区計画では、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、道路や公園等の公共施設（地区施設）の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、地区住民の意見等を反映した、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めることができます。地区計画には様々な種類や使い方がありますが、本ガイドラインは、大阪狭山市における市街化調整区域での地区計画を定めるにあたっての方針を示すものです。

【地区計画の種類】

- ①地区計画
 - ・一般的な地区計画
 - ・再開発等促進区
 - ・開発整備促進区
 - ・**市街化調整区域等地区計画**
- ②防災街区整備地区計画
- ③沿道地区計画
 - ・一般的な沿道地区計画
 - ・沿道再開発等促進区
- ④集落地区計画
- ⑤歴史的風致維持向上地区計画

3. 市街化調整区域におけるまちづくりの基本的な考え方

- (1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の提案によってもその性格が変わるものではない。
- (2) 地区計画は「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」に寄与するものとする。
- (3) 必要となる基盤施設が地区計画提案区域内やその周辺に配置された又は配置されることが確実であり、かつ新たな行政投資を行う必要がないものとする。
- (4) 開発行為を伴う地区計画については、当該地域及び土地所有者の合意形成の状況を十分踏まえるとともに、いたずらに市街化を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討し、妥当と認められる場合に限るものとする。
- (5) 地区計画の提案にあたり、対象地区となるエリアごとの考え方については、後述「11. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の類型」を踏まえ計画提案すること。
- (6) 開発行為を伴う地区計画については、市街化区域編入の代替制度ではなく、市街化区域において行われなければならないことについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないものとする。
- (7) 都市計画区域マスタープラン及び市の都市計画マスタープランに即し、計画的に行われるものとする。

4. 地区計画の提案及び策定にあたっての留意点

- (1) 計画提案をしようとする対象地区の範囲が原則5,000平方メートル以上の規模とすること。
- (2) 地区計画提案及び計画の決定又は変更後、開発行為等が想定される場合には、このガイドラインに示す事項や、開発協議等で必要とされる事項（道路・公園・緑地・調整池等）について、その実現性を確保するため、地区施設とすること。併せて、地区計画区域を分割した開発行為を認めないことや、工区設定を認めない若しくは地区施設等の整備を担保した工区設定を行うことなどにより、地区計画を実現するための措置をとること。
- (3) 区域は原則として、地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できる限り整形なものとする。また、必要以上に区域を広げないこと。
- (4) 地区計画の決定に際しては地区計画の方針、地区整備計画の策定と併せて、建築条例を策定するものとする。
- (5) 地区計画提案を行うことができるものは、以下に定める者とする。
 - ・提案しようとする区域内の土地所有者や借地権者等（法第21条の2第1項）
 - ・まちづくりNPO法人、一般社団法人又は一般財団法人その他の営利を目的としない法人等（法第21条の2第2項）
 - ・独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社又はまちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（法第21条の2第2項）
- (6) 地区計画提案にあたっては、本ガイドライン、大阪狭山市都市計画提案制度手続要領及び大阪狭山市地区まちづくり推進要領等に基づき、市及び関係住民、対象地区における登録まちづくり協議会、その他関係組織等と十分な協議を行い、地区住民の合意形成等が図られているものに限り提案を受け付けるものとする。
- (7) 地区計画の提案については、市のまちづくり方針との整合性や地区住民の合意形成等の

状況などを総合的に勘案し、市及び対象地区のまちづくりに資するものに限り、都市計画の決定または変更に係る手続きを進めるため、提案者は計画初期段階（土地所有者の同意取得以前）から、市、対象地域の自治会等及び登録まちづくり協議会に相談しなければならない。提案者は、当該計画区域を対象とした登録まちづくり協議会がない場合、地区住民、関係地域の自治会等と協議調整を行い、対象地区における土地所有者等を代表する組織として、登録まちづくり協議会が設置されるよう、働きかけなければならない。

- (8) 提案者は、計画初期の段階で、計画提案できる都市計画の種類や関連計画との整合性、地区の意向把握及び計画提案の進め方、大阪狭山市地区まちづくり推進要領の対象かどうか等について市と協議調整を行った上で、意見照会をしなければならない。市は意見照会の申請を受け、提示された計画の内容を踏まえ、これらの項目について回答し、提案者はその内容を踏まえ計画内容を検討するものとする。
- (9) 提案者は、事前相談書を市に提出するにあたり、地区住民の意向を反映した地区まちづくりを進める者として、登録まちづくり協議会からあらかじめ選任されなければならない。ただし、開発事業の伴う計画提案の場合、提案者は事業予定者を示したうえで、登録まちづくり協議会の選任を受けるものとする。なお、この選任については、計画提案を行う者をあらかじめ担保するものではなく、提案書を提出する際には、改めて都市計画提を行う者として、登録まちづくり協議会の選任を受けなければならない。
- (10) 市は、提案者が区域内の土地所有者等の権利者の内、「3分の2以上」の同意を取得した段階で、法19条第3項の規定に基づく大阪府との協議（下協議、事前協議及び本協議）を踏まえた打ち合わせを行うものとする。なお、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可が伴う事業の場合、提案者は提案書の提出時までには区域内の「全土地所有者等の権利者」の同意を取得するものとする。
- (11) 地区計画の提案については、法第21条の2の規定に基づき都市計画の決定又は変更を提案された区域であること。
- (12) 市街化調整区域が有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成や、周辺景観との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。特に、新たに開発行為を伴う地区計画においては、「みどりの大阪推進計画」に定めている緑化の目標の達成に資する緑化を促進すること。
- (13) 地区計画の提案にあたり国・府等の農林・環境・河川部局等とも協議調整を図ること。
- (14) 新たな開発により周辺の交通状況を悪化させないこと、あるいは悪化させないように対策を講じること。
- (15) 本ガイドラインの「10. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の方針と基本事項」において示している幹線道路沿道地域や大規模集客施設の適正立地を図る区域等においては、定期借地権等での立地が多いと考えられることから、借地期間終了後を見据え、あらかじめ開発許可権者と協議を行い、個別開発が行われないような措置を地区計画に定めるなど、十分に検討しておくこと。
- (16) 市街化調整区域にかかる各種関係法令並びに大阪府の都市計画区域マスタープラン、本市の総合計画、都市計画マスタープラン及びみどりの基本計画等の上位計画（方針）との整合を図ること。
- (17) 都市計画法、建築基準法等の関連法令や、本市開発指導要綱等に適合していること。
- (18) 地区計画の導入により、新たに生じる地区施設等の整備はすべて事業者にて行うこと。
- (19) 地区計画を提案する地区全体の開発整備プログラムの作成等、適切に事業推進管理を行い、事業推進の担保性を確保すること。
- (20) 本ガイドラインの各種基準は、都市計画提案制度により市街化調整区域における地区計

画を決定するための必要最低限の基本的な方針であり、本ガイドラインに適合していることで必ずしも地区計画を決定するものではない。対象となる地区及び関係地域の課題やポテンシャル住民の意向、公共施設や基盤施設の整備状況、本市まちづくり行政を取り巻く社会経済状況などを踏まえ、市が大阪狭山市都市計画提案検討会議、大阪府、その他各種関係機関と協議し、大阪狭山市都市計画審議会を経て地区計画の決定又は変更について判断するものとする。

5. 地区計画の対象外区域

以下の区域は、原則として、提案区域に含めないこととする。ただし、関連法規との調整が図られているものや災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りではない。

地区計画の対象外区域	留意点
(1) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」	関連法規との調整が図られているもの、防災・減災のための具体的な措置（ハード整備による対策、避難行動計画の策定などソフト面での対策、災害リスクに配慮した土地利用の配置による対策など）が講じられており、災害発生時にも防災・減災の効果が十分に発揮できるよう各関係機関（市・大阪府など）との調整が図られ、その内容が提案書に明記されているものを除く。
(2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」	
(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」	
(4) 建築基準法に規定する災害危険区域	
(5) 上記(1)から(4)のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクのある区域 ※防災・減災の為に具体的な措置がなされているものを除く。	
(6) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、府及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域	関連法規との調整が図られているものを除く
(7) 農地法による農地転用が許可されない農地	

※以下、大阪府ガイドラインに規定はありますが、本市に該当する箇所はございません。	
(8) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」	
(9) 「優良農地（一団のまとまりのある農地や農業水利施設の整備等を行ったことにより生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域	
(10) 集落地域整備法に規定する「集落地域」	
(11) 大阪府自然環境保全条例に規定する「大阪府自然環境保全地域」・「大阪府緑地環境保全地域」	
(12) 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」	
(13) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律に規定する「近郊緑地保全区域」	
(14) 森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」、「保安施設地区予定地」	

6. 地区計画において定める内容

地区計画において定める内容は以下の通りとします。

(1) 地区計画の方針

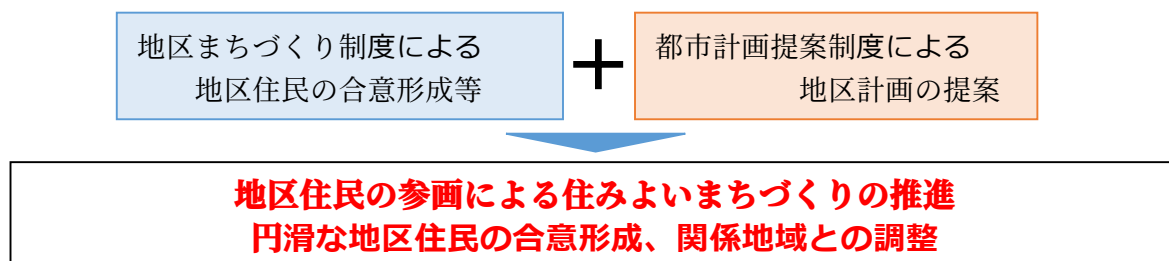
地区計画の方針		
①地区計画の名称	〇〇地区地区計画	
②地区計画の位置	大阪狭山市〇〇 △△丁目地内	
③地区計画の面積	約 〇〇 ha	
④区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	・地区の将来像や計画的に土地利用を誘導する必要性 ・周辺の土地利用や自然環境への配慮 等
	土地利用の方針	・市街化調整区域の理念や自然環境の保全 ・良好な市街地環境の維持・形成 ・周辺の環境や営農条件等の調和及び地域の再生・活性化・課題解決 ・周辺の土地利用や自然環境と調和するための土地利用のあり方 ・必要となる調整池や協定緑地等の整備方針 ・地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策 等
	地区施設の整備の方針	・地区施設整備の基本的な考え方や地区施設の整備手法 等
	建築物等の整備の方針	・周辺の自然環境や景観と調和する建築物や個別敷地等の形態、意匠、構造の制限に関する基本的な考え方 等
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	・地区整備計画に定める項目の無い項目 等

(2) 地区整備計画

地区整備計画			
①地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場、その他公共施設		
②建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	〇〇地区
		地区の面積	約 〇〇 ha
	建築物等の用途の制限		
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度		
	建築物の建ぺい率の最高限度		
	建築物の敷地面積の最低限度		
	建築物の建築面積の最低限度		
	壁面の位置の制限		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度		
	建築物等の形態又は意匠の制限		
	建築物の緑化率の最低限度		
	かき又はさくの構造の制度		
③土地の利用に関する事項	現に存する樹林地草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限		
④備考			

7. 地区住民の合意形成等の推進及び地区計画の提案について

地区計画の提案に係る計画の発案段階から地区計画の都市計画決定までの流れにおいて、地区住民の参画による住みよいまちづくりを推進するとともに、円滑な地区住民の合意形成及び関係地域との調整（以下「地区住民の合意形成等」という。）を図るため、本市では「大阪狭山市地区まちづくり推進要領」に基づく制度（以下「地区まちづくり制度」という。）及び「大阪狭山市都市計画提案手続要領」に基づく制度（以下「都市計画提案制度」という。）を定めています。



※地区まちづくり制度及び都市計画提案制度の詳細については資料編を参照。

都市計画提案制度に基づき、地区計画等の計画提案をしようとする場合、地区住民の合意形成等を図るため、地区住民の代表となる組織（登録まちづくり準備会 ⇒ 登録まちづくり協議会）を設置していただく必要があります。

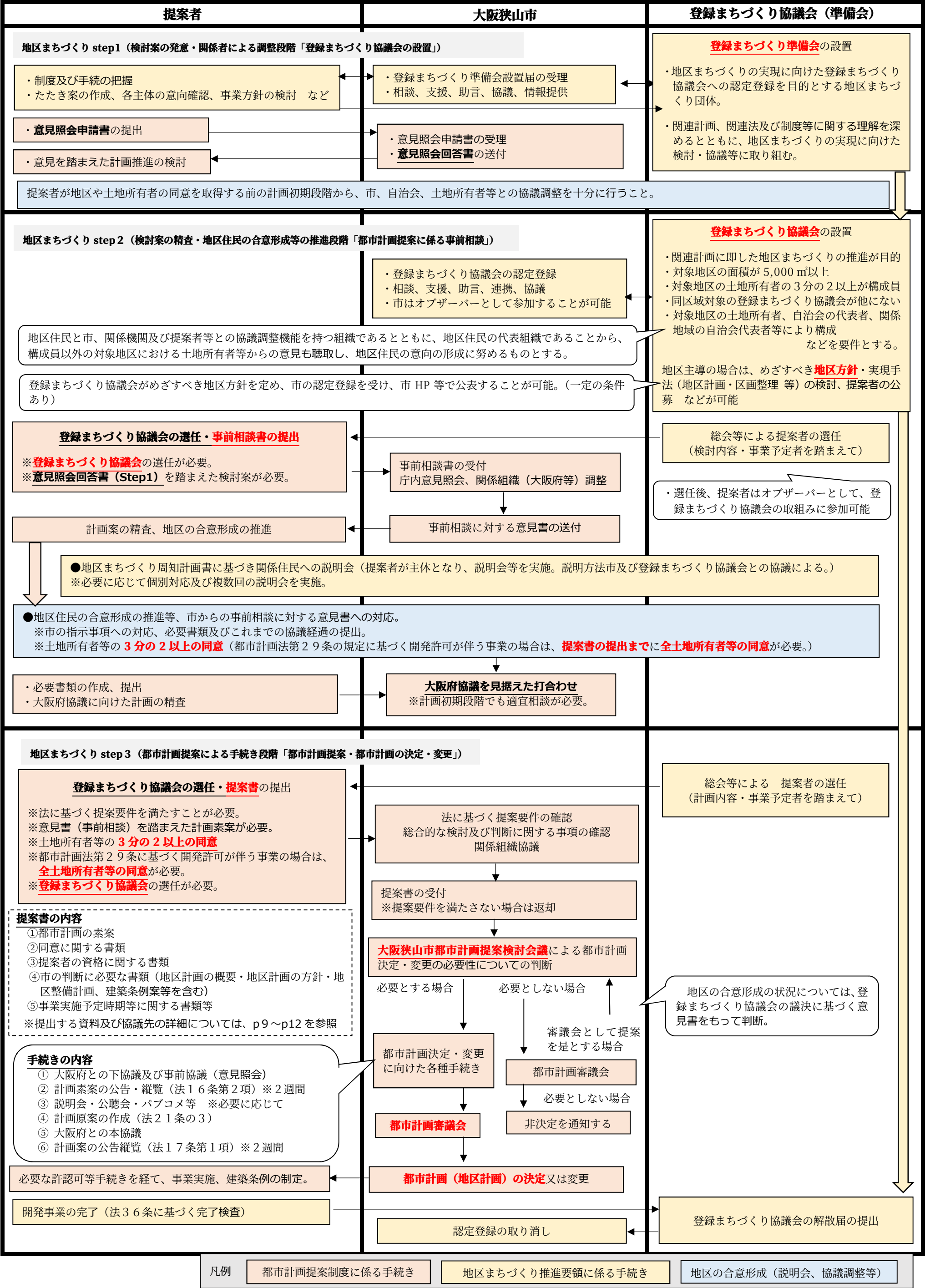
地区計画等を提案しようとする提案者は、地区住民の合意形成等を進める過程において、登録まちづくり準備会の設置及び、登録まちづくり協議会の認定登録に向け、地区住民に対して働きかけるとともに、登録まちづくり協議会と十分な協議調整を行い、地区住民の意向を反映した地区まちづくりを進める者として、登録まちづくり協議会からあらかじめ選任された上で、各種手続を進めていただきます。

登録まちづくり準備会及び登録まちづくり協議会の概要は以下のとおり

	登録まちづくり 準備会	登録まちづくり 協議会
活動目的	計画提案をしようとする地区計画等の対象区域において地区住民が主体となり、住みよい地区を実現しようとする取組み（以下「地区まちづくり」という。）を行う。	
	登録まちづくり協議会の認定登録。	
位置づけ	上記活動取組みを行っている団体のうち、	
	市に届出をしている団体	市の認定登録を受けている団体
条件	- 活動目的及び内容が、関連計画等に即した地区まちづくりの推進であること。 - 活動区域の面積が5,000平方メートル以上であること。 - 活動区域が他の同じ活動目的を持った登録まちづくり協議会の活動区域と重複していないこと。 - 役員が暴力団員、暴力団密接関係者に該当しないこと。	
	5名以上の地区住民を当該団体の構成員としていること。ただし、対象地区の地区住民が5名未満の場合はこの限りではない。	3分2以上の地区住民、関係地域の各自治会等の代表者、その他市が必要と認める者を当該団体の構成員としていること。 - 登録まちづくり協議会の認定登録を目的とする登録まちづくり準備会を設置しており、地区まちづくりの実現に向けた手法について理解を深め、まちづくりの方向性等について十分協議がなされていること。 - 活動目的及び内容について、関係住民に対し積極的に周知している又はする予定があること。 - 規約等があること。 - 会長及び役員の選任並びに意思決定の方法が規約に定められていること。 - 会長及び役員が規約に基づき選任されていること。
登録期間	登録期間は登録から3年とし、3年毎の延長が可能。	
責務及び役割	- 市が進めるまちづくりに対して理解を深め協力するとともに、地区まちづくりに関する取組みを主体的に実施し、良好なまちづくりの推進に努める。 - 地区住民と市、関係機関、提案者、事業予定者等との協議調整機能を持つ組織であるとともに、地区住民の代表組織であるため、構成員以外の対象地区における地区住民からの意見も聴取し地区住民の意向形成に努める。 - 運営及び地区住民の意向の形成は、関係住民の意見も踏まえながら、地区住民が主体となり行うものとする。 - 紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し互譲の精神をもって、当事者間で自主的に解決するよう努める。 - 地区方針の検討及び作成等を行うことができる。	
		- 地区計画等の都市計画提案にあたり地区住民の意向を反映した地区まちづくりを進める者（提案者）の選任を行う。 - 提案者が示す計画内容等に対して、地区住民の意向としての意見書を提出することができる。
市の責務及び役割	- 地区まちづくりの推進のために必要な施策を実施するとともに、当事者に対する情報提供、市民の意向の反映に努め、市民が取り組むまちづくりに助言及び支援する。 - 当事者間の紛争を未然に防ぐよう努める。 - 地区まちづくり制度及び都市計画提案制度の運用にあたり総合的な協議調整を行うとともに、市のまちづくりの方針との整合性を図る。	
		- 登録まちづくり協議会の認定登録と公表 - 地区主導型の場合は、地区まちづくり方針の認定登録と公表 - 活動へオプザーバーとして参加

8. 手続き全体の流れについて

「地区まちづくり制度」及び「都市計画提案制度」による手続き全体の流れは以下のとおりとします。ただし、事業計画に関する上位関連計画への位置づけ、関係地域の合意形成、関係機関との協議などの状況により変更する可能性があります。



9. 各種手続きにおける必要書類

本ガイドラインに基づき、市街化調整区域における地区計画の事前相談及び提案を行う際は下記グループ分けに応じて、【大阪狭山市（意見照会・事前相談・都市計画提案）】、【大阪府協議（下協議・事前協議・本協議）】に、それぞれ必要となる書類（正本及び副本は原本、それ以外は写し）を作成し、全て市都市計画グループに提出してください。提出された書類をもとに、各関係部署と協議・調整を行います。

大阪狭山市（意見照会・事前相談・都市計画提案） ※意見照会・事前相談時は全て写しの提出で可。 ※都市計画提案時（提案書の提出時）に原本を提出するものとする。		大阪府協議 （下協議・事前協議・本協議） ※事前協議時にはそれまでの意見や地域との協議状況、下協議時からの変更箇所等を反映させ、最終的な書類を提出してください。
意見照会・事前相談時	都市計画提案時	
・正本（都市計画 G） ・副本 （市の意見書送付時に返却します） ・企画 G ・行財政マネジメント室 ・危機管理室 ・土木 G ・公園緑地 G ・治水対策 G ・下水道工務 G ・総合行政委員会 （農業委員会事務局） ・産業振興・魅力創出 G ・生活環境 G ・公民連携・協働推進 G ・教育総務 G ・歴史文化 G	・正本（都市計画 G） ・副本 （手続き後、申請者へ返却します）	・市（都市計画 G） ・大阪府の関係部署 ※提案内容、規模、区域等によって、大阪府の関係部署（協議先）及び書類の必要数を決定します。
15部	2部	（ ）部

※場合により、必要となる書類の部数及び協議先を追加で求める場合がございます。また、書類提出後において、法手続きを進める中で、書類の作成・修正等を求める場合があります。

【大阪狭山市（意見照会）】

提出書類		備考
1	都市計画提案意見照会申請書	提案制度【様式-A】
2	計画提案に向け検討している内容が分かる書類	（理由、位置図、対象地区が分かる図面、計画平面図、造成計画図、給排水計画図 など。）

【大阪狭山市（事前相談）】

提出書類			備考
1	都市計画提案事前相談書		提案制度〔様式-C〕
2	① 計画図面等	計画書	本ガイドライン P5、P6 概要、方針、地区整備計画
3		理由	
4		総括 1/25,000 以上	用途地域図に記入
5		計画図 1/2,500 以上	計画図が複数に跨る場合には索引図添付
6		その他関連図面等	提案制度①-ハ（現況、求積、法定外公共物、排水・流量計算、造成、公共施設詳細図、交通量調査、交通など）
7	② 同意に関する書類	同意書	提案制度②-イ〔様式-3〕※ 正本・副本 のみ添付
8		全土地所有者リスト	提案制度②-ロ〔様式-4-1〕※ 正本・副本 のみ添付
9		権利者関係調書	提案制度②-ハ〔様式-4-2〕 ※提案書提出時は 全権利者の同意取得 が必要。（法 29 条の許可を伴う計画の場合。）
10		地籍図（公図）の写し	提案制度②-ニ 地番合成図でも可
11	④ 参考図書	新旧対照表（その 1）	変更の場合に必要 計画書の新旧
12		新旧対照図（その 2） 1/2,500 以上	変更の場合に必要
13		上位計画（抜粋）	該当箇所が記載されたページのコピーで可
14		スケジュール	
15		地元協議状況の資料	下記検討書に記載している場合は省略可。事前協議の後に地元説明を行う場合には、本協議の際に追加資料として提出すること
16		地区計画検討書	事業予定者、概要、設計方針、地元協議、交通量調査等
17		登録まちづくり協議会の議決（地区の合意形成）に関する資料	
18		登録まちづくり協議会の選任を受けたことが分かる書類	本ガイドライン p 3（9） [地区まちづくり推進要領第 27 条 参考様式- 4]
19		その他説明資料	決定又は変更を行う経緯、区域設定の考え方、周辺に与える影響と対策、位置図等、法定図書の補足を要する場合に必要。

【大阪府協議（下協議・事前協議・本協議）】

提出書類			備考
1	① 法定図書	計画書	本ガイドライン P5、P6 概要、方針、地区整備計画
2		理由	
3		総括図 1/25,000 以上	用途地域図に記入
4		計画図 1/2,500 以上	計画図が複数に跨る場合には索引図添付
5	② 参考図書	新旧対照表（その１）	変更の場合に必要 計画書の新旧
6		新旧対照図（その２） 1/2,500 以上	変更の場合に必要
7		区域界説明図 1/2,500 以上	変更の場合に必要
8		上位計画（抜粋）	該当箇所が記載されたページのコピーで可
9		大阪狭山市市街化調整区域 の地区計画のガイドライン	
10		スケジュール	
11		地元協議状況の資料	下記検討書に記載している場合は省略可。事前協議の後に地元説明を行う場合には、本協議の際に追加資料として提出すること
12		地区の方針の付図	地区整備計画を作成しない場合や地区のゾーニングなどを概念的に表示する場合に必要
13		地区計画検討書	事業予定者、概要、設計方針、地元協議、交通量調査等
14		建築条例（案）	
15		関係各課等協議録	提案制度〔様式-D〕事前相談提出後、各課からの意見書等
16		その他説明資料	決定又は変更を行う経緯、区域設定の考え方、周辺に与える影響と対策、位置図等、法定図書の補足を要する場合に必要。

資料：大阪府「令和３年 都市計画の手続き（計画決定編）」を踏まえ整理

※ 下協議・事前協議で提出済みの書類を本協議時に改めて提出する必要はありません。ただし、変更・修正や、有効期限等を超えているもの等については、再提出を求める場合があります。

【大阪狭山市（提案書提出）】

提出書類			備考
1	① 計画図面等	都市計画提案書	提案制度①-イ [様式-1]
2		計画書	提案制度①-ロ [様式-2]
3		位置図 1/10,000 以上	提案制度①-ハ
4		計画図 1/2,500 以上	提案制度①-ハ
5		新旧対照表・図	変更の場合に必要（各書類の変更箇所を示したもの）
6		その他関連図面等	提案制度①-ハ（現況、求積、法定外公共物、排水・流量計算、造成、公共施設詳細図、交通量調査、交通など）
7	② 同意に関する書類	同意書	提案制度②-イ [様式-3] ※ 正本・副本 のみ添付 ※ 全権利者の同意取得 が必要。（法 29 条の許可を伴う計画の場合。）
8		全土地所有者リスト	提案制度②-ロ [様式-4-1] ※ 正本・副本 のみ添付
9		権利者関係調書	提案制度②-ハ [様式-4-2] ※ 全権利者の同意取得 が必要。（法 29 条の許可を伴う計画の場合。）
10		地籍図（公図）の写し	提案制度②-ニ
11		土地・建物登記事項証明書（交付後 3 ヶ月以内のもの）	提案制度②-ホ ※ 正本・副本 のみ添付
12	③ 提案者の資格に関する書類	会社・法人登記事項証明書等関連資料（交付後 3 ヶ月以内のもの）	提案制度③-イ（提案制度別表参照）※ 正本・副本 のみ添付
13		開発行為実績調書	提案制度③-ロ（提案制度別表参照）※ 正本・副本 のみ添付 [様式 5-1]
14		誓約書	提案制度③-ハ（提案制度別表参照）※ 正本・副本 のみ添付 [様式 5-2]
15	④ 市の判断に必要な書類	周辺の環境等への影響に関する検討資料	提案制度④-イ [様式-6]
16		周辺住民等への説明の経緯に関する資料	提案制度④-ロ [様式-7]
17		計画提案に関する事業計画の概要	提案制度④-ハ [様式-8]
18		その他	提案制度④-ニ
19		登録まちづくり協議会の議決（地区の合意形成）に関する資料	
20		登録まちづくり協議会の選任を受けたことが分かる書類	本ガイドライン p 3（9） [地区まちづくり推進要領第 36 条 参考様式-4]
21	⑤ 時期に関する書類	都市計画提案に関する事業の予定時期（スケジュール）等	提案制度⑤-イ [様式-9]

事前相談で提出済みの書類を提案書提出時に改めて提出する必要はありません。ただし、変更・修正や、有効期限を超えているもの等については、再提出を求める場合があります。

10. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の方針と基本事項

本市の市街化調整区域における地区計画は都市計画に関する基本的な方針（大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～）に基づくものとし、対象地域は、原則として、Ⅰ．大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインに掲げる地域及びⅡ．大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～に掲げる、人とみどりの共生ゾーンの各エリアの方針を踏まえ設定するものとする。それぞれの地域及びエリアの基本事項を以下に示す。

Ⅰ．大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドライン

- (1) 既存集落地域
- (2) 幹線道路沿道地域
- (3) 市街化区域近隣地域
- (4) 鉄道駅等周辺地域
- (5) 大規模集客施設の適正立地

※「既成住宅開発地域」については本市に該当する箇所がないため、記載していません。

Ⅱ．大阪狭山市都市計画マスタープランにおける人とみどりの共生ゾーン（市街化調整区域）の土地利用の方針

- (1) 集落エリア
- (2) みどりと居住の共生エリア
- (3) 交流促進エリア
- (4) 農と自然のエリア

Ⅰ、Ⅱに共通する基本事項

ⅠⅡ全体に 共通する基 本的事項	○周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適切に施設を配置するものとする。 ○周辺の土地利用の状況に配慮し、適切な建築物の用途制限を設定するものとする。 ○交通環境との調和が図られることとする。 ○計画決定にあたっては、計画内容及び当該地域及び土地所有者等の合意形成の状況を十分踏まえ総合的に検討するものとする。
------------------------	---

I. 大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドライン

大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインにおける地区計画の対象とする区域の基準を以下に示す。

(1) 既存集落地域

基本事項	活用の目的	○既存集落の住環境の保全や周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの。
	立地基準	○建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員6.5m以上の主要な道路（なお、都市計画法施行令第25条第2号のただし書きに該当する場合は、同法施行規則第20条の2に定める道路）が既に整備されている集落（主として農林漁業者が居住する既存集落を除く。）。
	留意点	○住居系用途を基本。（ただし、非住宅系用途については、生活関連施設等の地域コミュニティの維持・改善に資するものに限定する） ○原則として、既存集落地域を拡大しないものとする。

(2) 幹線道路沿道地域

基本事項	活用の目的	○幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。
	立地基準	○車線数が2車線以上の都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路の沿道に面した地区。
	留意点	○非住宅系用途に限定。 ○周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ○交通環境との調和が図られること。

(3) 市街化区域近隣接地域

基本事項	活用の目的	○市街化区域の近隣接地域で、既に無秩序な市街化が進んでおり、街区全体を良好な環境に誘導することを目的とするもの。
	立地基準	○市街化区域内の基盤施設を有効に活用できる地区。 ○地区全体が市街化区域から概ね100m以内の区域。
	留意点	○近隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ○住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないよう適切に区域を区分。

(4) 鉄道駅等周辺地域

基本事項	活用の目的	○駅等の徒歩圏における主として良好な住宅市街地の形成を目的とするもの。
	立地基準	○地区全体が鉄道駅又は市役所等から概ね500m以内の区域。
	留意点	○周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ○住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないよう、適切に区域を区分。

(5) 大規模集客施設の適正立地

基本事項	活用の目的	○大規模集客施設(※)の適正な立地を目的とするもの。
	立地基準	○次の要件のいずれにも該当する地区。 1) 周辺を概ね市街化区域に囲まれている地域を基本とし、幹線道路（4車線以上）の沿道であること。 2) 「都市計画区域マスタープラン」に即した上で、「市町村都市計画マスタープラン」において、大規模集客施設の立地に関して位置付けがあること。
	留意点	○非住宅系用途を基本とする。 ○周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適切に施設を配置するものとする。

※ 大規模集客施設の定義（都市計画法では「特定大規模建築物」と定義）：以下の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万㎡を超えるものとする。

用途：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊戯場、その他これらに類する用途に供する建築物

※ 大規模集客施設の適正立地に関する基本的な方針・考え方については、「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」を参照

※ 地区計画の対象地域は、原則として、上記（(1)～(5)）に掲げるものとするが、市が独自の土地利用計画を展開する上で特に必要な計画であって、市町村都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに、内容、位置、規模等が概ね具体的に定められているものについては、対象地域とすることができる。

なお、大規模集客施設の立地は、上記(5)に限るものとする。

Ⅱ. 大阪狭山市都市計画マスタープランにおける人とみどりの共生ゾーン（市街化調整区域）の土地利用の方針

大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～大阪狭山市都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域は人とみどりの共生ゾーンに位置付けておりエリアごとの土地利用の方針を定めている。これら土地利用の方針を踏まえ、本市市街化調整区域における地区計画の対象となる区域の基準を以下に示す。

人とみどりの共生ゾーン（市街化調整区域）



- ・現状の市街化調整区域の範囲を、人とみどりの共生ゾーンとして位置づけます。
- ・無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境やまとまりのある農地、公園・緑地等の維持・保全をめざします。
- ・本ゾーンのうち、幹線道路沿道など土地利用のポテンシャルが高い地域においては、周辺地域の居住環境や営農環境等に配慮し、周辺地域や市全体の活力の向上につながる産業機能等の導入を検討します。
- ・本ゾーンのうち、農業の担い手不足や休耕地の連担する地域など、現実的に営農を継続することが困難な地域においては、周辺地域の暮らしを支えるために必要な生活支援機能や、交通利便性を活かした地域の活力の向上につながる産業機能、集落の人口維持に必要な居住環境等への土地利用の展開を検討します。
- ・土地利用の検討においては、地域の特性、地域の意向、交通アクセスの状況等を踏まえ、適切な基盤施設の整備や公園・緑地等の配置、周辺地域の営農環境への配慮がなされた、計画的かつ本市を先導するような環境調和型の良好な都市空間を形成します。

①集落エリア	
エリアの特徴	良好な集落環境を形成する区域であり、地域課題に応じ、集落の居住環境の維持・向上に取り組むエリアです。
対象エリア	山本北、山本東、山本中、山本南、池之原、大野東、大野中、大野西地区のそれぞれ一部に設定します。
取組方針	地域課題に応じた持続可能な集落づくり ・良好な居住環境の維持・向上や周辺環境との調和、地域コミュニティの維持を図るとともに、遊休地の増加等が課題となっている地域では、地区計画等による遊休地の活用、道路環境や公共交通環境に課題がある地域では、基盤施設や公共交通機能の更新、再編を進めるなど、地域の状況や課題に応じ、集落機能の維持・向上に取り組めます。

(1) 集落エリア

基本事項	活用の目的	地域課題に応じた持続可能な集落づくり
	立地基準	○当該区域及び周辺地域において、将来的な集落の持続が困難となっている又は困難となることが確実である地域において、周辺地域の暮らしを支える生活支援機能や、集落の人口維持に必要な居住機能等、将来的な地域の維持につながるものであること。 ○周辺地域の活力を将来に渡って維持・向上させることができるものであること。
	留意点	○現状の土地利用の状況、基盤施設の整備状況、交通アクセスの状況等、当該地域及び周辺地域のポテンシャルや課題等を十分踏まえ、適切な基盤施設の整備や公園・緑地等の配置、周辺地域の営農環境に十分配慮し、必要以上に範囲を拡大せず、計画的に土地利用の誘導ができる区域設定を行うものとする。 ○住宅系用途を基本とする。

②みどりと居住の共生エリア	
エリアの特徴	まとまった農地や拠点的な公園・緑地等のみどりがある環境と、人びとが生活を営む居住環境が調和した、良好な空間形成をめざすエリアです。良好な居住環境を維持・向上するとともに、地域の特性や市民ニーズを踏まえ、周辺地域の営農環境の改善や農業の担い手の確保、必要となる基盤施設の整備等を進め、みどりと居住環境の調和に配慮した、環境調和型の土地利用を図るエリアです。
対象エリア	山本北、山本東、山本中、山本南、池之原、岩室、東池尻、半田、東茱萸木、茱萸木地区等のそれぞれ一部に設定します。
取組方針	営農環境の維持・向上 ・地域や農業従事者等の意向を踏まえ、営農環境の維持が可能な地域については、計画的な農地利用を促し、農地の賃借等による多様な農業の担い手の確保や、基盤施設の整備による営農環境の改善等を進めます。周辺地域の土地利用の状況が変化する際は、営農環境が著しく阻害されないよう、既にある営農環境に配慮します。 地域の状況を踏まえた環境調和型の空間形成 ・農業の担い手不足や休耕地の連担する地域など、現実的に営農を継続することが困難な地域については、適正な法手続きに基づいて、都市計画制度等を運用し、周辺地域の暮らしを支えるために必要な生活支援機能や、交通利便性を活かした地域の活力の向上につながる産業機能、集落の人口維持に必要な居住環境等への土地利用の展開を検討します。 ・土地利用の展開にあたっては、地域の特性、地域の意向、交通アクセスの状況等を踏まえ、適切な基盤施設の整備や公園・緑地等の配置、周辺地域の営農環境への配慮がなされた、計画的かつ本市を先導するような環境調和型の都市空間を形成することや、これらを踏まえた地区計画の提案を受け入れることなどにより良好な都市空間の形成をめざします。

(2) みどりと居住の共生エリア

基本事項	活用の目的	○地域の状況を踏まえた環境調和型の空間形成に資するもの
	立地基準	○当該区域及び周辺地域の農地等において、休耕地化の連担等により、将来的な土地や地域の持続が困難となっている又は困難となることが確実である地域において、周辺地域の暮らしを支える生活支援機能や、地域の活力の向上につながる産業機能、集落の人口維持に必要な居住機能等、将来的な地域の維持につながるものであること。 ○周辺地域の活力を将来に渡って維持・向上させることができるものであること。

	留意点	○現状の土地利用の状況、基盤施設の整備状況、交通アクセスの状況等、当該地域及び周辺地域のポテンシャルや課題等を十分踏まえ、適切な基盤施設の整備や公園・緑地等の配置、周辺地域の営農環境への配慮がなされた計画的かつ先導的な環境調和型の計画であることとし、必要以上に範囲を拡大せず、計画的に土地利用の誘導ができる区域設定を行うものとする。 ○住宅系用途と非住宅系用途又は低層住宅と中高層住宅を混在させないよう適切に区域を区分するものとする。
--	-----	---

③交流促進エリア		
エリアの特徴	水とみどりのネットワークにおける核となる区域として、豊かな水・みどりを活かした魅力的な空間創出を図るエリアです。	
対象エリア	池之原地区のうち（国）310号の東側及び狭山池公園及び副池オアシス公園周辺の一部に設定します。	
取組方針	水とみどりを活かした魅力的な拠点の形成 ・狭山池や副池をはじめとする、水・みどり等の地域資源や、幹線道路沿道の立地条件を活かし、地域の特産品を楽しめる物販・飲食店の誘導等を検討するとともに、魅力・文化情報の発信機能・福祉機能、レクリエーション機能等の導入を検討することで、広域を対象とする交流拠点を形成します。 包括的なエリアマネジメントの推進 ・狭山池公園、副池オアシス公園、その他周辺を包括する、にぎわいを一体的に創出するエリアにおいて、エリアマネジメントの取組みを進めることで、エリア全体での魅力価値の向上に取り組めます。	



(3) 交流促進エリア

基本事項	活用の目的	○水とみどりを活かした魅力的な拠点の形成に資するもの
	立地基準	○狭山池や副池をはじめとする、水・みどり等の地域資源を活かした施設等の計画的な土地利用を誘導するものとする。
	留意点	○地域の特産品を楽しめる物販、飲食店、魅力・文化情報の発信機能・福祉機能、レクリエーション機能等を有する、広域を対象とする交流拠点としての計画的な土地利用であり、必要以上に範囲を拡大しないものとする。 ○非住宅系用途を基本とする。

④農と自然のエリア	
エリアの特徴	良好な営農環境や自然環境が残されるエリアであり、自然的景観や農地の営農環境等を維持・保全するとともに、自然環境を活かした空間の形成を図るエリアです。
対象エリア	東野東、東野中、東野西、今熊、大野東、大野中、大野西地区等のそれぞれ一部に設定します。
取組方針	水・みどりの維持・保全及び活用の促進 ・水源かん養、防災機能の向上、良好な景観の形成等様々な機能を有する農地やため池、樹林地や河川等の自然環境の維持・保全に取り組みます。 ・今熊市民の森などのまとまりのあるみどりや、河川やため池等の水辺空間の適切な管理に取り組むとともに、これらをグリーンインフラとして捉え、「防災・減災」「地域振興」「環境調整」といった多様な視点からの活用を検討します。また、これらの自然環境を活かした土地利用や施設の立地について検討します。 多様な観点からの営農環境の改善 ・地域や農業従事者等の意向を踏まえ、計画的な農地利用を促し、農地の賃借等による多様な担い手の確保や、基盤施設の整備による営農環境の改善等を進めます。



(4) 農と自然のエリア

基本事項	活用の目的	○水・みどりを活かした土地利用及び多様な観点からの営農環境の改善に資するもの
	立地基準	○良好な営農環境や自然環境を将来に渡って維持・保全するために、に必要な施設や土地利用を誘導するもの
	留意点	○計画的な農地利用や多様な担い手の確保、自然環境の維持保全等に関する施策と連携した、施設の立地及び土地利用であり、周辺の営農環境及び自然環境に十分配慮した計画的なものとする。区域設定については、営農環境及び自然環境への影響が少なく、必要以上に区域の範囲を拡大しないものとする。 ○非住宅系用途を基本とする。

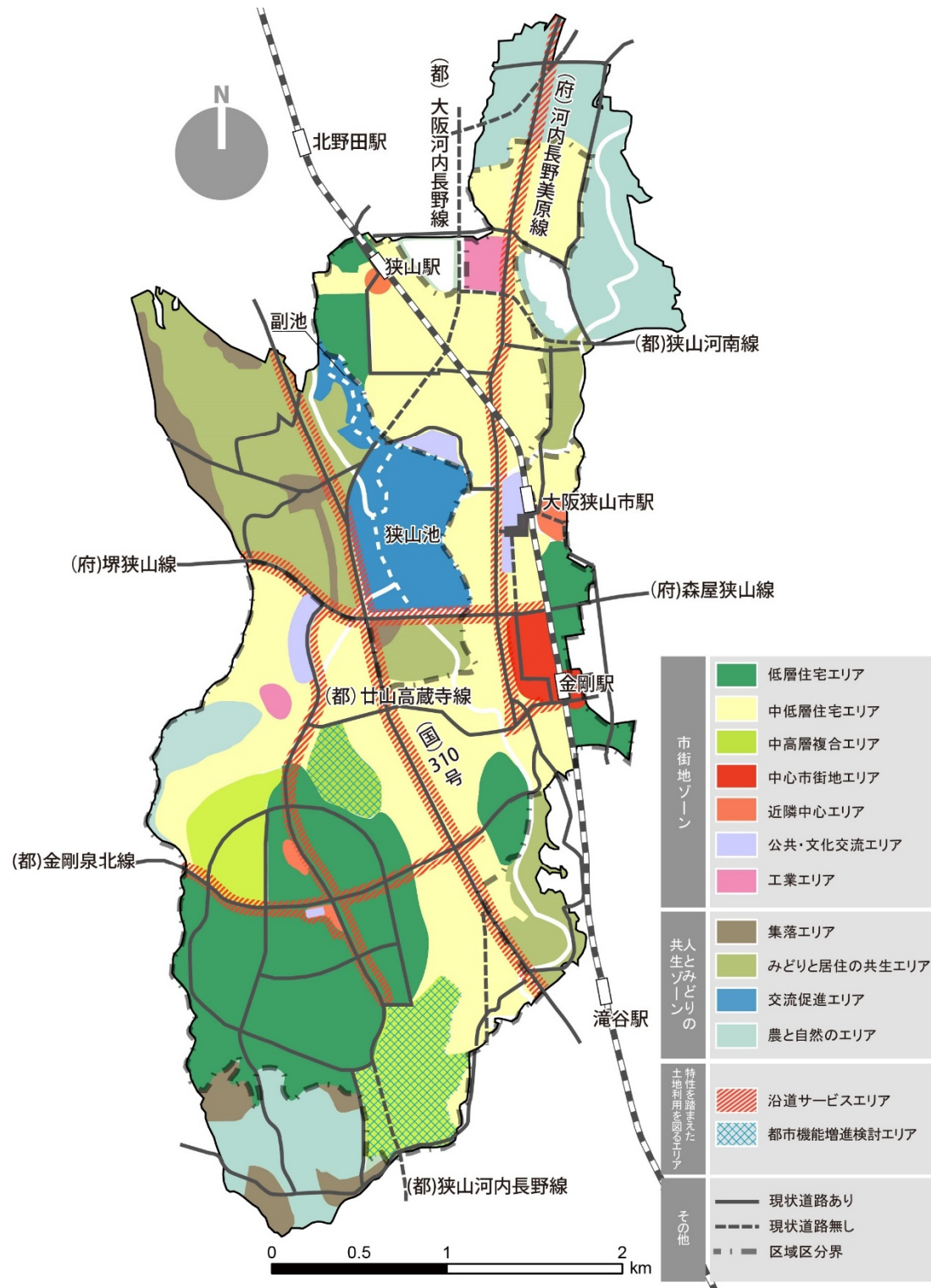
大阪狭山市都市計画マスタープランでは各エリアの土地利用の方針に加え、既存の都市施設等の特性を踏まえた土地利用の方針について、沿道サービスエリアを定めており、当該エリアの一部区域が市街化調整区域に該当しております。

※土地利用増進検討エリアについては、市街化調整区域に該当する箇所がないため、記載していません。

①沿道サービスエリア	
エリアの特徴	幹線道路沿道等において、交通利便性を活かした産業機能や商業サービス機能等の立地を推進する区域であり、周辺地域の生活利便性を高め、地域活力を向上させるとともに、周辺の農地等の維持・保全、景観への配慮を適切に行い、都市的土地利用と農的土地利用が調和した空間形成を図るエリアです。
対象エリア	(国)310号、(府)堺狭山線、(府)河内長野美原線、(府)森屋狭山線、(都)狭山河内長野線、(都)甘山高蔵寺線、(都)金剛泉北線の沿道に設定します。
取組方針	生活利便性と地域活力の維持・向上 ・周辺地域の居住環境や景観等に配慮しつつ、幹線道路沿道の交通利便性を活かした日用品を中心とした物販・飲食等、商業サービス機能や、交通ネットワークを活用した産業機能などの集積を進めるとともに、歩行者空間の整備等、道路環境の改善を進めることで、生活利便性を高め、地域活力の向上をめざします。 ・周辺の住環境や農地等への影響抑制、景観への配慮を適切に行うことで、調和のとれた土地利用を進めます。

(4) 沿道サービスエリア

基本事項	活用の目的	○幹線道路沿道等の交通利便性を活かし、生活利便性と地域活力の維持・向上に資する者
	立地基準	○(国)310号、(府)堺狭山線、(府)河内長野美原線、(府)森屋狭山線、(都)狭山河内長野線、(都)甘山高蔵寺線、(都)金剛泉北線の沿道に面するもの
	留意点	○大阪府のガイドラインにおける「都市計画道路と同等とみなされる道路」を上記の道路とする。 ○非住宅系用途を基本としつつも、地域の状況や周辺の土地利用の状況を踏まえ当該エリア及びその後背地の土地利用を定める。



大阪狭山市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針

11. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の類型 10. 市街化調整区域における地区計画の対象となる地域の基本事項と方針を踏まえ、市街化調整区域における地域ごとの類型と基本となるそれぞれの技術的基準を以下の通り定める。

※沿道サービスゾーンについては幹線道路沿道の土地利用の方針を示していることから、大阪府ガイドラインの幹線道路沿道地域の方針に該当するエリアとする。

地区計画を定めることができる地域の類型		大阪狭山市都市計画マスタープランに示す人とみどりの共生ゾーン（市街化調整区域）の方針			
	地域・エリア名称（主な対象地区） 【土地利用の方針】 ・基本事項、基本方針	集落エリア （山本、池之原、岩室、茱萸木、大野 周辺）【住居系を基本】 ・地域課題に応じた持続可能な集落づくり	みどりと居住の共生エリア （山本、池之原、岩室、東池尻、茱萸木、東茱萸木 周辺）【地域の状況を考慮し、土地利用を設定】 ・地域の状況を踏まえた環境調和型の空間形成	交流促進エリア （狭山池公園周辺、副池オアシス公園周辺 周辺）【非住居系を基本】 ・水とみどりを活かした魅力的な拠点の形成	農と自然のエリア （東野、東池尻、池尻北、今熊、大野 周辺）【非住居系を基本】 ・多様な観点からの自然環境の維持保全・営農環境の改善
大阪府調地区ガイドラインに合致するもの	既存集落地域 （山本、池之原、岩室、茱萸木、大野 周辺）【住居系を基本】 ・概ね 10 戸/ha 以上かつ幅員 6.5m以上の道路が整備されている集落	A：住 （山本、池之原、岩室、茱萸木 大野 周辺） ○住居系を基本に土地利用を設定	B：住 （山本、池之原、岩室 周辺） ○住居系を基本としつつも、地域の状況を考慮し土地利用を設定。	該当なし	C：非住・住 （大野 周辺） ○既存集落地域に該当する箇所は、住居系を基本とし、それ以外の箇所は農と自然のエリアの方針を踏まえ、非住居系（営農環境・自然環境の維持・保全・活用に関連する用途に限定）を基本としたの土地利用を設定
	幹線道路沿道地域 （山本、池之原、岩室、茱萸木、東茱萸木、東野、池尻北、東池尻 周辺）【非住居系に限定】 ・2 車線以上の都市計画道路又は同等の道路（都市マスにおける沿道サービスエリア）に面した地区	D：非住・住 （池之原、岩室、茱萸木 周辺） ○沿道は、非住居系に限定し土地利用を設定。それ以外の箇所は、地域の状況を踏まえ土地利用を設定。	E：非住・住 （山本、池之原、岩室、茱萸木、東茱萸木 周辺） ○沿道は、非住居系に限定し土地利用を設定。それ以外の箇所は、地域の状況を踏まえ土地利用を設定。	F：非住 （狭山池西側、国道 310 号東 周辺） ○交流促進エリアの方針を踏まえ、非住居系（水とみどりを活かした魅力的な拠点の形成に関連する用途に限定）の土地利用を設定。	G：非住 （東野、池尻北 周辺） ○農と自然のエリアの方針を踏まえ、非住居系（営農環境・自然環境の維持・保全・活用に関連する用途に限定）を基本に土地利用を設定。
	市街化区域隣接地域 （山本、池之原、岩室、茱萸木、東茱萸木、東野、池尻北、東池尻、今熊、大野 周辺）【隣接市街化区域の土地利用を考慮】 ・地区全域が市街化区域から概ね 100m 以内の区域	H：非住・住 （池之原、岩室、茱萸木、大野 周辺） ○住居系を基本とするが、隣接市街化区域の土地利用を考慮し土地利用を設定。	I：非住・住 （山本、池之原、岩室、東池尻、茱萸木、東茱萸木 周辺） ○地域の状況、隣接市街化区域の土地利用を考慮し土地利用を設定。	J：非住 （副池オアシス公園周辺、国道 310 号東 周辺） ○交流促進エリアの方針を踏まえ、非住居系（水とみどりを活かした魅力的な拠点の形成に関連する用途に限定）を基本とするが、地域の状況、隣接市街化区域の土地利用を考慮し土地利用を設定。	K：非住 （東野、東池尻、池尻北、今熊、大野 周辺） ○農と自然のエリアの方針を踏まえ、非住居系（営農環境・自然環境の維持・保全・活用に関連する用途に限定）を基本とするが、地域の状況、隣接市街化区域の土地利用を考慮し土地利用を設定。
	鉄道駅等周辺地域 （狭山駅、大阪狭山市駅、滝谷駅 周辺）【周辺の土地利用を考慮】 地区全域が鉄道駅又は市役所等の概ね 500m 以内の区域	該当なし	L：非住・住 （滝谷駅、大阪狭山市駅 周辺） ○周辺地域の状況に配慮し、土地利用を設定。	該当なし	M：非住 （狭山駅周辺※太満池周辺のみ該当） ○農と自然のエリアの方針を踏まえ、非住居系（営農環境・自然環境の維持・保全・活用に関連する用途に限定）を基本とするが、周辺地域の状況に配慮し土地利用を設定。
	大規模集客施設の適正立地 （周辺土地利用、道路の整備状況を考慮し、非住宅系用途を基本） ・周辺を概ね市街化区域に囲まれ、幹線道路（4 車線以上）の沿道かつ、都市マスに大規模集客施設の立地に関する位置づけがある。	大阪狭山市都市計画マスタープランに位置づけがないため、該当なし			

※上記 A～M に該当しないもののうち、大阪狭山市都市計画マスタープランや法律に基づき策定された計画などに基づく提案については、対象となる地区及び周辺の地域住民の意向や課題、公共施設や基盤施設の整備状況、本市まちづくり行政を取り巻く社会経済状況などを十分踏まえ、市がめざすまちづくりの達成に必要であると総合的に判断できるものに限り、地区計画を定められる可能性があります。ただし、都市計画マスタープランなどをはじめ、市が作成し公表されている計画等に、その内容、位置、規模等が概ね具体的に記載されている必要があります

12.用途別の地区施設及び建築物等に関する事項

住宅系用途

土地利用の方針		定めるべき内容
地区施設に関する事項	地区施設	○道路、公園、緑地、広場、調整池等、必要となる施設を地区施設として定める。 ○技術基準については、開発許可基準及び市開発指導要綱に係る技術基準と同等以上とする。
	道路	○地区内の道路を全て地区施設道路とし、道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。(行き止まり道路の原則禁止。) ○後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ○その他道路交通上支障のないような計画とする。
	地区内道路	○車道の有効幅員を6.0m以上とする。(本市開発指導要綱等における施行基準を参照。)
	区域外道路との接続	○全体の幅員が6.5m以上の道路に2箇所以上有効に接続。(原則、両端が他の区域外道路に接続。) ○地区内に道路が必要ない場合は、全体の幅員が6.0m以上の既存の道路に当該地区が面していること。
	公園・緑地・広場	○公園・緑地等を適切に配置し、地区施設に定めるとともに、その他開発協議で必要となる公園・緑地についても地区施設に定めるように努める。
建築物に関する事項	用途の制限	○第一種低層住居専用地域の用途規制に準ずる。
	容積率の最高限度	○100%以下
	建ぺい率の最高限度	○50%以下
	最低敷地面積	○150㎡以上
	壁面後退	○1.0m以上
	高さ	○10m以下
	道路斜線	○1.25/1
	隣地斜線	○－
	北側斜線	○5m+1.25/1

	建築物の形態及び意匠	○健全な都市景観の形成に配慮し、建築物、外構、付属施設等の色彩は、良好な住宅環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとし、周辺の美観風致を損なわないよう、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣又はさくの構造の制限	○周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣を原則として垣、さくの構造について地区計画で定める。
	緑化率の最低限度	○建築条例により、土地面積の10%以上を植栽する旨を規定し、詳細については、都市緑地法に基づく緑地協定に規定するものとする。
土地の利用に関する事項		○地区全体で20%以上の緑化率を達成するものとする。
その他		○敷地面の高さの制限、必要な事項について地区計画に定める。

非住宅系用途

土地利用の方針		定めるべき内容
地区施設等に関する事項	地区施設	○道路、公園、緑地、広場、調整池等、必要となる施設を地区施設として定める。 ○技術基準については、開発許可基準及び市開発指導要綱に係る技術基準と同等以上とする。
	道路	○地区内の道路を全て地区施設道路とし、道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。(行き止まり道路の原則禁止。) ○後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ○その他道路交通上支障のないような計画とする。
	地区内道路	○車道の有効幅員を6.0m以上とする。(本市開発指導要綱等における施行基準を参照。) ○個別敷地の面積が1,000㎡以上の場合には全体の幅員を9.0m以上とする。(ただし、車道の有効幅員は6.0mを超えるものとする)
	区域外道路との接続	○全体の幅員が9.0m以上の地区外の道路に2箇所以上有効に接続。(原則、両端が他の区域外道路に接続。) ○地区内に道路が必要ない場合は当該道路に当該地区が面していること。
	公園・緑地・広場	○公園・緑地等を適切に配置し、地区施設に定めるとともに、その他開発協議で必要となる公園・緑地についても地区施設に定めるように努める。
建築物に関する事項	用途の制限	○周辺の土地利用の状況や、将来用途を勘案して適切に定めること
	容積率の最高限度	○200%以下
	建ぺい率の最高限度	○60%以下
	最低敷地面積	○地区の実情に応じた規模を設定する
	壁面後退	○1.0m以上
	高さ	○—
	道路斜線	○1.25/1
	隣地斜線	○20m+1.25/1
	北側斜線	○10m+1.25/1

	建築物の形態及び意匠	○健全な都市環境形成に配慮し、周辺の美観を損なわないよう、形態、意匠の制限について地区計画に定める。
	垣又はさくの構造の制限	○周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、垣又はさくの構造について地区計画に定める。
	緑化率の最低限度	○建築条例により、土地面積の 10%以上を植栽する旨を規定し、詳細については、都市緑地法に基づく緑地協定に規定するものとする。
土地の利用に関する事項		○地区全体で 20%以上の緑化率を達成するものとする。
その他		

13. 附則

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成 19 年（2007 年）11 月 30 日とする。
- (2) 改正ガイドライン施行の際、現に用地集約等が行われている場合であって、改正ガイドラインの施行日から起算して 5 年を経過する日までの間に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われているものについては、改正後のガイドラインに関する規定は適用せず、「改正前のガイドライン」又は「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」のいずれかの例によることができる。
- (3) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。

14. 附則

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成 27 年（2015 年）4 月 1 日とする。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。

15. 附則

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日とする。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。

16. 附則

- (1) 改正ガイドラインの施行期日は、令和 4 年（2023 年）1 2 月 1 日とする。
- (2) 改正ガイドラインの施行前に、都市計画法第 17 条の規定に基づき地区計画の案（区域の全部について地区整備計画を定める場合に限る。）の縦覧の告示が行われているものについては、改正後のガイドラインの規定は適用せず、改正前の規定を適用することができる。
- (3) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する。

資料編